



SIA EH Arhitekti
Agroķīmiķu iela 25, Jelgava, LV-3003
birojs@eharhitekti.lv

LOKĀLPLĀNOJUMS
NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM "SAULGOŽI", KATLERU IELA 2, ĀŅI, ĀDAŽU NOVADĀ

Izstrādāts saskaņā ar MK 14.10.2014. noteikumiem Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”

PASKAIDROJUMA RAKSTS
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI
GRAFISKĀ DAĻA

Kadastra apzīmējums: 8044 012 0207
Adrese: "Jaungoži", Katleru iela 2
Lokālpilnojumā izstrādes vadītājs: Miķelis Cinis
Izstrādātājs: SIA EH Arhitekti, reģ. Nr.40003172196,
Agroķīmiķu iela 25, Jelgava, LV-3003
Projekta vadītājs: Ervīns Helfričs

PROJEKTA NOSAUKUMS:

Lokālpārveidojums nekustamajam īpašumam "Saulgoži", Katleru iela 2, Āņi, Ādažu novads

Pasūtītājs: Arnis Dagilis

_____/_____
paraksts paraksta atšifrējums

Izstādītājs: SIA EH Arhitekti

_____/_____/_____
amats paraksts paraksta atšifrējums

Projekta vadītājs:

_____/_____
paraksts paraksta atšifrējums

LOKĀLPLĀNOJUMA SASTĀVS:

PASKAIDROJUMA RAKSTS

GRAFISKĀ DAĻA

TERITORIJAS ĪZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

ADMINISTRATĪVĀ LĪGUMA PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANU PROJEKTS

PĀRSKATS PAR DETĀLPLĀNOJUMA ĪZSTRĀDI

SATURA RĀDĪTĀJS

	PASKAIDROJUMA RAKSTS	6
	IEVADS	7
1.	PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS	8
1.1.	NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA	8
1.2.	DABAS VĒRTĪBAS	9
1.3.	TRANSPORTA UN INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA	12
2.	TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI	12
2.1.	TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI OLAINES PAGASTA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2008.-2020. GADAM	12
2.2.	DETĀLPLĀNOJUMI	13
2.3.	TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI IZSTRĀDES STADIJĀ ESOŠAJAM OLAINES NOVAĀDA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2018.-2030.GADAM	14
3.	RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS	14
3.1.	TERITORIJAS APBŪVES IECERE UN TERITORIJAS APBŪVES NOSACĪJUMI	14
3.2.	LABIEKĀRTOJUMS UN PUBLISKĀ ĀRTELPA	16
3.3.	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	16
3.4..	INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE	17
3.4.1.	ŪDENSAPGĀDE UN SADZĪVES KANALIZĀCIJA	17
3.4.2.	ELEKTROAPGĀDE	19
3.4.3.	SILTUMAPGĀDE	19
3.4.4.	ELEKTRONISKO SAKARU TĪKLS	20
3.5.	ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI	21
4.	DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA	21
	TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI	1
1.	VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI	2

2.	PRASĪBAS VISAI TERITORIJAI	2
2.1.	INŽENIERTEHNISKĀ TERITORIJAS SAGATAVOŠANA	2
2.2.	TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE	2
2.3.	PRASĪBAS TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMAM UN PUBLISKAJAI ĀRTELPAI	3
2.4.	PRASĪBAS VIDES PIEEJAMĪBAS NODROŠINĀŠANAI	3
2.5.	PRASĪBAS PLĀNOTĀS APBŪVES PROJEKTĒŠANAI	3
2.6.	AIZSARGJOSLAS UN CITI IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI	3
2.7.	ZEMES VIENĪBU VEIDOŠANA	3
3.	ATSEVIŠĶU TERITORIJU PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	4
3.1.	PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES APBŪVES TERITORIJAI MDz-3	4
3.2.	PRASĪBAS SAVRUPMĀJU APBŪVES APBŪVES TERITORIJAI MDz-4	4
3.3.	PRASĪBAS AUTOTRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAI	4
3.4.	PRASĪBASDABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJAI	5
4.	LOKĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS PROCESS	5
	GRAFISKĀ DAĻA	
1.	PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	TS-1
2.	FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	TS-2
3.	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS PLĀNS	TS-3
4.	SAVIETOTAIS INŽENIERTĪKLU PLĀNS UN VERTIKĀLAIS PLĀNOJUMS	TS-4
5.	PLĀNOTO IELU ŠĶĒRSPROFILI	TS-5

PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Lokālplānojuma izstrāde nekustamajam īpašumam "Saulgoži" (kadastra Nr. 8044 012 0207), Āņos, Ādažu novadā, ar adresi Katleru 2 (turpmāk tekstā – Detālplānojuma teritorija) ir uzsākta saskaņā ar Ādažu novada domes 2023.gada 28.decembra lēmumu Nr.485 "Par lokālplānojuma kā grozījumu Ādažu novada teritorijas plānojumam uzsākšanu īpašumā "Saulgoži", Āņos.

Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu (apstiprināts ar domes 27.03.2018. lēmumu Nr.49 "Par Ādažu novada teritorijas plānojuma un Vides pārskata projekta apstiprināšanu un par saistošo noteikumu Nr.7 „Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu”, un 13.04.2018. publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” Nr.74), Īpašums atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L), Ūdeņu teritorijā (Ū), Dabas un apstādījumu teritorijā (DA1) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR).

Lokālplānojumu izstrādā ar mērķi paredzēt plānojamās teritorijas sadalīšanu apbūves gabalos primāri viena dzīvokļa dzīvojamo māju būvniecībai, mainot zemes vienības funkcionālo zonu no Lauksaimniecības teritorijas (L) uz Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS1), kas paredz galveno izmantošanas veidu – mežaparka tipa savrupmāju apbūvi, jaunu savrupmāju apbūves apakšzonu, kur minimālā jaunveidojamā platība ir atļauta 2500 m².

Lokālplānojuma teritorijā paredzēts veidot viena dzīvokļa dzīvojamo māju apbūvi un nepieciešams plānot jaunu ielu izbūvi, nodrošinot nepieciešamo inženierapgādi, un plānot transporta infrastruktūru.

Lokālplānojuma izstrādi attīstības iecerei pamato MK 14.10.2014. noteikumu Nr. 628 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 628) 33. punkts, kas nosaka, ka lokālplānojumu izstrādā teritoriāli vienotai teritorijai, pamatojoties uz pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju, pašvaldības teritorijas plānojumu un ņemot vērā normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības, kā arī blakus esošo pašvaldību plānošanas dokumentus un teritorijas attīstības plānošanas likuma 12.panta pirmā daļa, 24.panta pirmā un otrā daļa, Ministru kabineta 14.10.2014. noteikumu Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" 77.punkts, Ādažu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2013.-2037. gadam (apstiprināta Ādažu novada domes sēdē 2013. gada 23. jūlijā, lēmums Nr. 16).

Lokālplānojuma izstrāde veikta atbilstoši MK noteikumos Nr. 628 un ar Ādažu novada pašvaldības domes 2023.gada 28. decembra lēmumu Nr. 485 apstiprinātajā darba uzdevumā lokālplānojuma izstrādei (lēmuma 1. pielikums) noteiktajām prasībām attiecībā uz lokālplānojuma saturu un izstrādes kārtību.

Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir radīt priekšnoteikumus mazstāvu dzīvojamās apbūves īstenošanai.

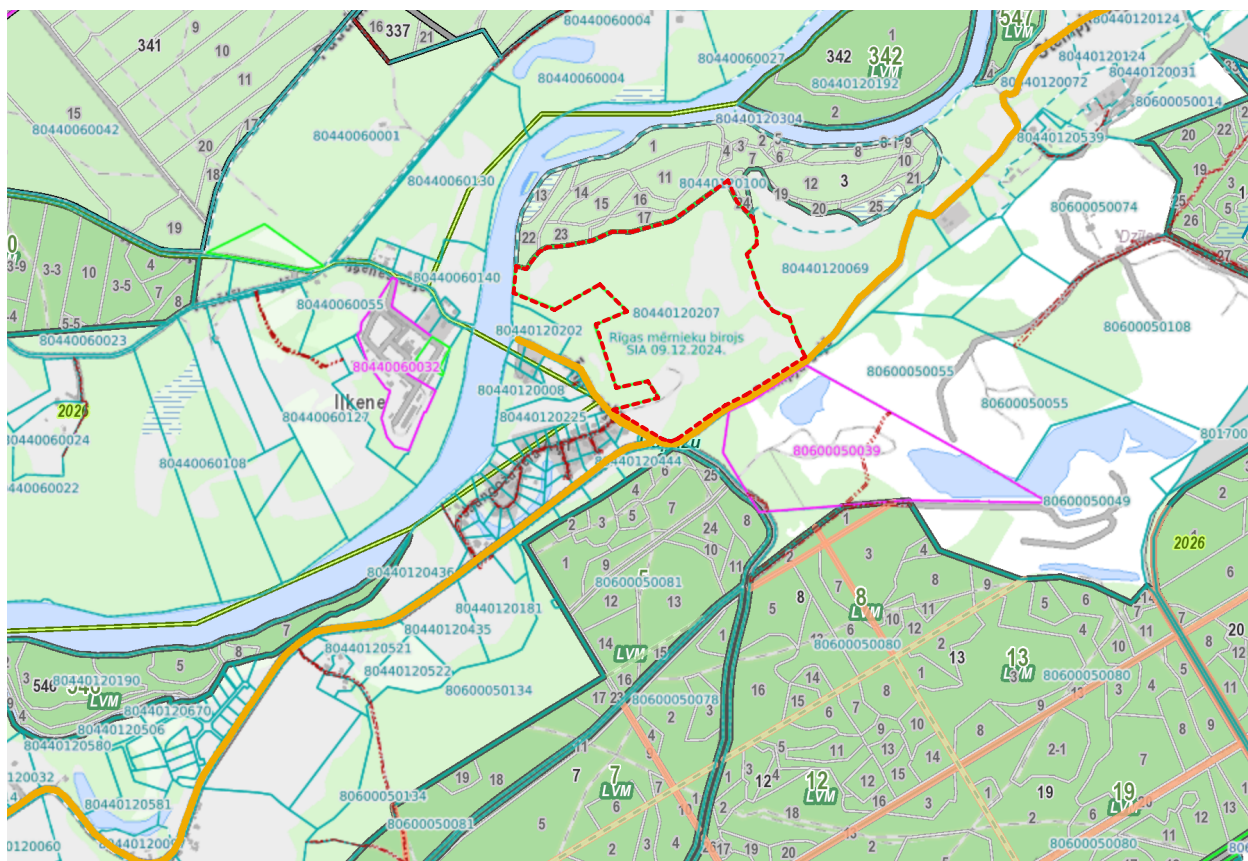
Lokālplānojuma izstrādes galvenie uzdevumi:

- 1) Mainīt zemes vienības funkcionālo zonu no Lauksaimniecības teritorijas (L) uz Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS) ar apakšzonām;
- 2) Nodrošināt plānotai apbūvei nepieciešamo infrastruktūru, detalizējot zemes vienību izmantošanu un apbūves parametrus atbilstoši Ādažu novada TP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasībām (turpmāk tekstā – Ādažu novada TIAN);
- 3) Īpašumam kopumā un katrai jaunizveidotajai parcelei atsevišķi nodrošināt piekļuvi no Katleru ielas.

PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA. APRAKSTS

1.1. NOVIETOJUMS UN ESOŠĀ IZMANTOŠANA

Lokālplānojuma teritorija atrodas Ādažu novada Āņu ciema austrumu daļā. Teritorija sasniedzama no Katleru ielas, kas pieslēdzas valsts vietējas nozīmes autoceļam V50, Baltezers-Āņi-Lapmeži.



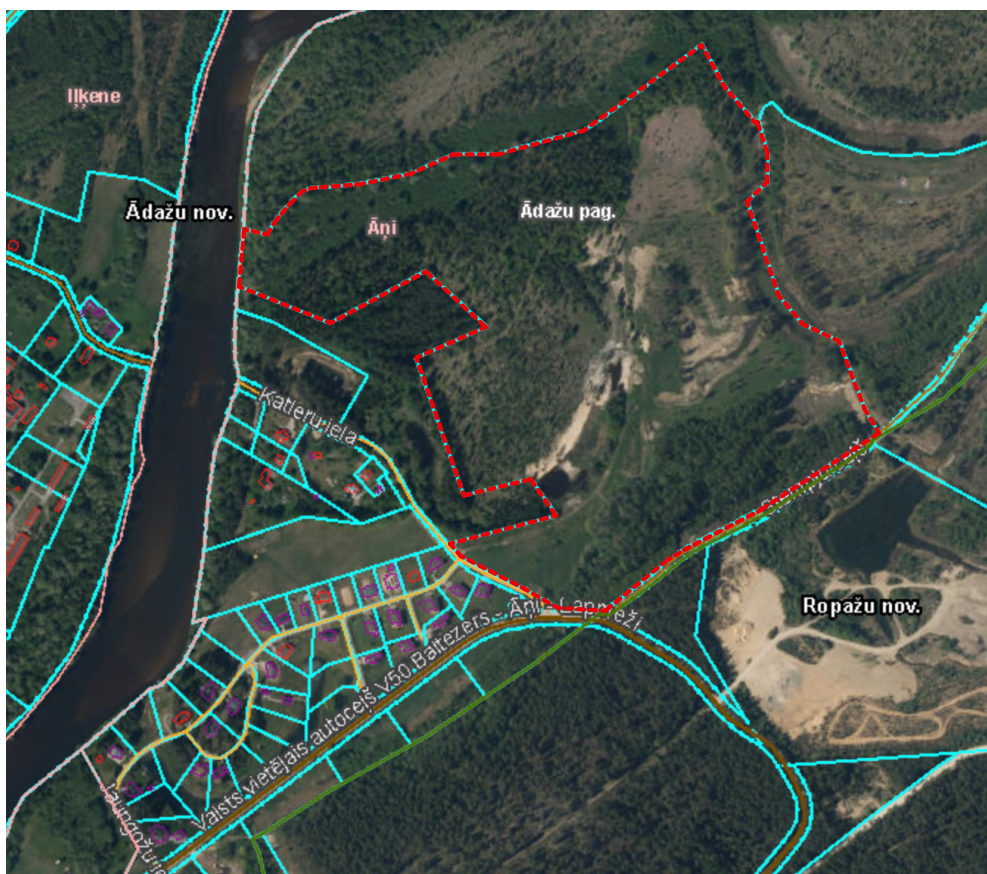
1. Attēls. Lokālplānojuma teritorijas novietojums

Avots: ĢEO Latvija.lv

Lokālplānojuma ir viens zemesgabals „Saulgoži” ar kadastra apzīmējumu 8044 012 0207, kas robežojas ar sekojošiem īpašumiem: rietumu puses sauszemes robeža ar nekustamo īpašumu Katleru iela 6, Āņi, Ādažu pag., Ādažu nov. (80440120220); ziemeļu puses sauszemes robeža ar esošu meža teritoriju (zemes vienība - 80440120100); austrumu puses robeža ar privātīpašumā privātīpašumā esošu nekustamo īpašumu (zemes vienība - 80440120069); dienvidaustrumu puses sauszemes robeža ar juridiskas personas īpašumā esošu nekustamo īpašumu (zemes vienība - 80600050039); dienvidu puses sauszemes robeža ar pašvaldības īpašumā esošu nekustamo īpašumu (zemes vienība - 80600050068) un ar valsts īpašumā esošu nekustamo īpašumu (zemes vienība - 80440120069- valsts vietējais autoceļš V50, Baltezers-Āņi-Lapmeži); dienvidrietumu puses sauszemes robeža ar pašvaldības īpašumā esošu nekustamo īpašumu (zemes vienība - 80440120215- Katleru iela).

Lokālplānojuma teritorijas platība ir 30,52 ha. Piekļuve teritorijai ir nodrošināta pa plānotu ceļa servitūtu no pašvaldības īpašumā esošās Katleru ielas, kas, savukārt, pieslēdzas valsts vietējam autoceļam V50, Baltezers-Āņi-Lapmeži.

Pašreizējā situācijā lokālplānojuma teritorijā ir mežs, pļavas ūdeņi. Teritorija nav apbūvēta.



2. Attēls. Lokālpilnojumuma teritorija

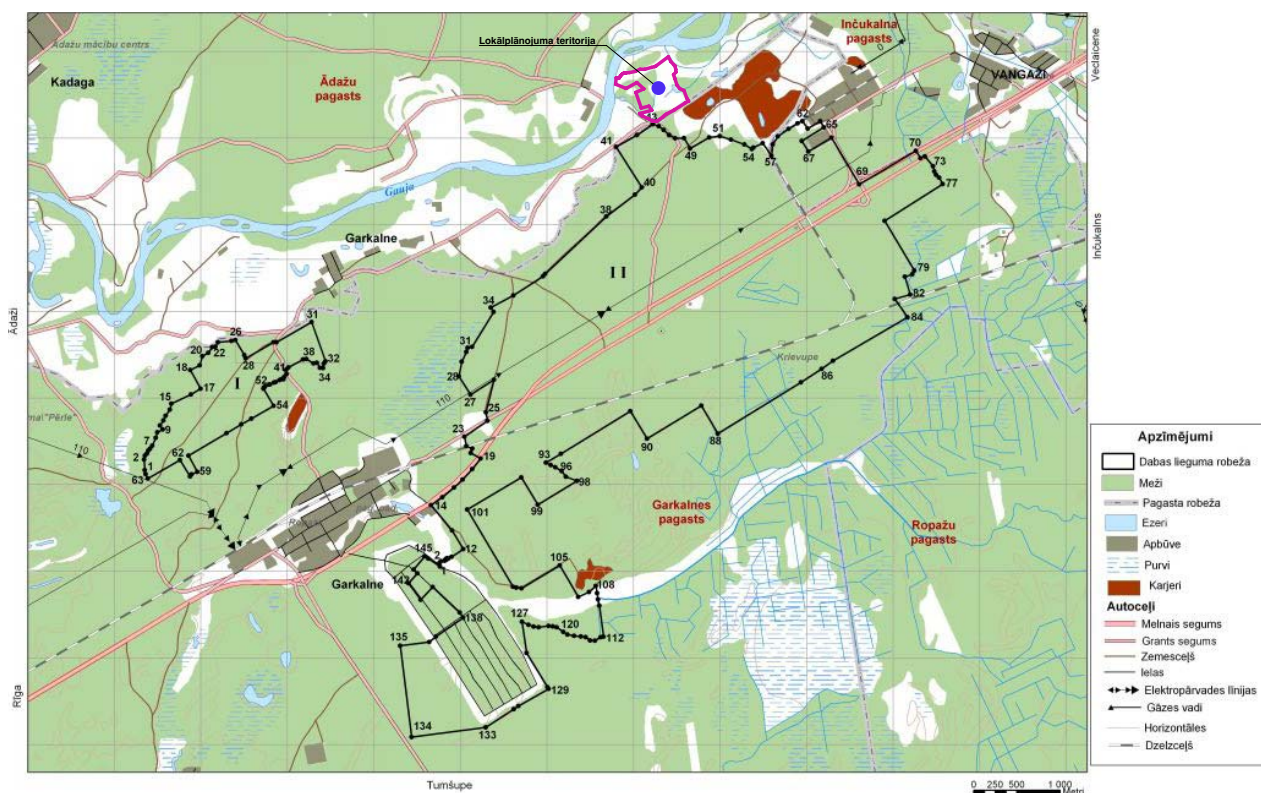
Avots: Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāls kadastrs.lv

1.2. DABAS VĒRTĪBAS

Saskaņā ar Dabas datu pārvaldības sistēmā „Ozols” iekļauto informāciju (skatīts 10.01.2024.) Lokālpilnojumuma teritorija neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā vai mikroliegumā, tajā nav reģistrēti īpaši aizsargājami biotopi. Tuvākā īpaši aizsargājamā dabas teritorija dabas liegums “Garkalnes meži” atrodas blakus, bet aptuveni 2 km attālumā no Lokālpilnojumuma teritorijas atrodas aizsargājamo ainavu apvidus “Ādaži”. Dabas lieguma “Garkalnes meži” dabas aizsardzības plāns 2020. – 2032. gadam kā vienu no ietekmēm norāda arvien jaunu teritoriju apbūvēšanu un iedzīvotāju skaita pieaugumu ciemos dabas lieguma apkārtnē, kas palielinās antropogēno slodzi uz dabas lieguma teritoriju.

Veicot teritorijas apsekošanu 12.01.2024., konstatēts, ka Lokālpilnojumuma teritorijā aug parastais ozols *Quercus robur* ar stumbra apkārtmēru 1,3 m augstumā virs zemes 4,1 m (koka atrašanās vieta LKS koordinātu sistēmā X:529437 Y:327644), kas ir sasniedzis aizsargājama koka (dižkoka) apkārtmēru, atbilstoši Ministru kabineta 16.03.2010. noteikumu Nr. 264 „Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vispārējie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 264) 2. pielikumā minētajam (parastais ozols – 4,0 m). Saskaņā ar MK noteikumu Nr. 264 38.2. apakšpunktu par dabas pieminekļa – aizsargājama koka teritoriju nosaka teritoriju ap dižkokiem vainagu projekcijas platībā, kā arī 10 metru platā joslā no tās (mērot no aizsargājamā koka vainaga projekcijas ārējās malas). Savukārt, MK noteikumu Nr.264 40.1, 40.3., 44.1., 44.2., 44.3. un 44.4. apakšpunkti nosaka darbības, kas nav pieļaujamas dižkoku aizsardzības zonā, tostarp – veikt darbības, kas var negatīvi ietekmēt dižkoka augšanu un dabisko attīstību, novietot lietas, kas aizsedz skatu vai ierobežo piekļuvi kokam, mainīt vides apstākļus, iznīcināt dabisko zemsedzi, mainīt zemes lietošanas kategoriju. (Dabas aizsardzības pārvaldes Pierīgas reģionālā administrācija)

Teritorija apsekota 2024.gada 15.maijā, saulainā laikā. Izpēte veikta atbilstoši ES nozīmes biotopu izplatības un kvalitātes apzināšanas un darbu organizācijas metodikai (DAP,



3. Attēls. Garkalnes meži.

2016), platībām, kas lielākas par 0,5 ha izvēloties maršrutu zig-zag veidā, šķērsojot objektā sastopamos biotopus, apsekojot zemesgabala platību, kā arī līdz 50 m platu joslu gar īpašuma robežām, kur tas robežojas ar sauszemes dabas pamatnes zonu.

Īpašums atrodas valsts centrālajā daļā, Viduslatvijas zemienes Ropazu līdzenumā. Izpētes teritorijā pārstāvēti aluviālie nogulumi (aQ4), kas veidojušies upju ģeoloģiskās darbības rezultātā, akumulējoties straumes sanestiem nogulumiem un sastāv galvenokārt no smilts, grants, oļiem un aleirīta. Zemesgabala lielākajā daļā sastopama aluviālā velēnu glejzagsne (Ag), rietumu daļā – podzolaugsne (Pv), dienvidu daļā – tipiskais podzols (P), gar austrumu robežu sastopama zemā purva kūdraugsne (Tz) un podzolētā glejzagsne (Pgt, Pg).

Īpašums ietilpst Valsts nozīmes ūdensnotekas Gaujas upes (ŪSIK kods 52115) sateces baseinā, robežojas ar Gaujas upi. Īpašumā neatrodas reģistrētas meliorācijas sistēmas. Apsekošanas laikā konstatēts, ka zemesgabala centrālajā daļā un gar austrumu robežu atrodas Gaujas vecupju gultnes. Centrālajā daļā vecupe apsekošanas brīdī applūdusi, bez noteces, krasti pārveidoti. Austrumu daļā vecupes gultne daļēji pārveidota, savienojas ar citu uzpludinātu vecupes posmu un ietek Gaujā. Dienvidu daļu šķērso neliels strauts/ upīte, kas vasaras sezonā varētu būt sausa. Noraktajos vecupju krastos konstatēti drenu cauruļvadi, lai gan datubāzē nav informācijas par teritorijas meliorāciju.

Vēsturiski teritorijas lielāko daļu veidojusi meža zeme, centrālajā daļā un nelielā platībā dienvidaustrumu un ziemeļrietumu daļā, atradušās lauksaimniecības zemes, tai skaitā zālāji. Teritorijas apsekošanas laikā konstatēts, ka centrālajā daļā veikta augsnes virskārtas nostumšana, uzsākta ceļa ierīkošana. Nostumtajās vietās atjaunojas veģetācija, vietām dominē ārstniecības pienene *Taraxacum officinale*, parastā kamolzāle *Dactylis glomerata*, meža suņuburkšķis *Anthriscus sylvestris*, vietās ar skraju veģetāciju sastopams pavasara grīslis *Carex caryophyllaea*, daudziedu zemzālīte *Luzula multiflora*, sarkanā auzene *Festuca rubra*, parastā smaržzāle *Anthoxanthum odoratum* u.c.sugas. Dienvidaustrumu daļā esošā zālāja vietā veikta derīgo izrakteņu ieguve, atrodas neliels karjers. Ziemeļrietumu daļā esošais zālājs aizaudzis. Vecupju krasti lielākoties pārveidoti, gar krastiem saglabāti atsevišķi augoši koki vai koku grupas. Piekraste aizaugusi ar meža meldru *Scirpus sylvaticus*, šaurlapu vilkuvāli *Typha angustifolia*, augstajiem grīšļiem *Carex spp.*, upes kosu *Equisetum fluviatile* u.c. sugām.

Teritorijā sastopamas daļēji dabiskas platības.

Īpašums lielākoties robežojas ar meža zemi – apsaimniekotām un dabiskām mežaudzēm. Uz dienvidrietumiem sākas ciema dzīvojamā apbūve. Gar īpašuma dienvidu robežu ierīkots grants seguma autoceļš – Stempju ceļš, un asfaltēta iela – Katleru iela. Aiz Stempju ceļa notiek derīgo izrakteņu ieguve.

Teritorijas ainavu veido daļēji atklāta lauksaimniecības zemju ainava, kultūrainava un slēgta meža ainava.

Aizsardzības statuss: teritorija neietilpst īpaši aizsargājamā un NATURA 2000 teritorijā vai mikroliegumos. Ziemeļu daļa ietilpst Virszemes ūdensobjektu aizsargjoslā - Gaujas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorijā lauku apvidos no Lejasciema līdz ietekai jūrā, tai skaitā applūstošajā teritorijā ar 10% plūdu varbūtību.

Īpaši aizsargājamās augu sugas: saskaņā ar DDPS "Ozols" pieejamo informāciju, izpētes teritorijā reģistrēta īpaši aizsargājamās ierobežoti izmantojamās augu sugas – vāļtūš staipekņa *Lycopodium clavatum*, atradne. Apsekošanas laikā augs norādītajā vietā netika konstatēts. Dati iegūti dabas lieguma "Garkalnes meži" dabas aizsardzības plāna izstrādes gaitā un, visdrīzāk, ir radusies kļūda koordināšu uzņemšanas vai datu ievades rezultātā un suga konstatēta dabas lieguma teritorijā piegulošajā platībā. Izpētes laikā teritorijas dienvidu daļā konstatēta īpaši aizsargājamās ierobežoti izmantojamās augu sugas – gada staipekņa *Lycopodium annotinum*, atradne. Augs nokaltis. Teorētiski iespējama plašāka sastopamība šajā meža nogabalā, bet izpētes laikā citi auga eksemplāri netika konstatēti.

Veci vai dabiski boreāli meži (9010*_2). Eiropas Savienībā prioritāri aizsargājams biotops.

Tie ir dabiski veci meži, kā arī jauni meži, kas dabiski attīstījušies pēc ugunsgrēkiem. Vecie meži pārstāv vēlīnās sukcesijas stadijas, un tiem raksturīga neliela saimnieciskās darbības ietekme, vai tās nav nemaz. (...) Pieņemts, ka šis biotops dabā sakrīt ar (P) DMB ((potenciāli) dabiskie meža biotopi) (Auniņš, 2013). Teritorijā sastopams biotopa 2.variants – ar daļēji atbilstošu zemsedzi un izteiktu platlapju paaugu. Biotops konstatēts 1.kv.3.nog. (10P107, damaksnis), kā arī piegulošajā teritorijā 3.kv.2.un10.nogabalā (10P102, damaksnis, 10P107, damaksnis). Teritorijā veikta izlases cirte, tomēr saglabāti atsevišķi sausokņi, liela apjoma kritālas dažādās sadalīšanās stacijās, kā arī ļoti daudz ievērojama vecuma un apjoma priežu. Mežaudzē veidojas izteikta platlapju paauga, dominē parastā liepa *Tilia cordata*, parastā kļava *Acer platanoides*. Biotopa kvalitāte vidēja, tas neatbilst MK noteikumos Nr.350 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu" noteiktos aizsargājamo biotopu kvalitātes kritērijus.

Aluviāli meži (aluviāli krastmalu un palieņu meži) (91E0*). Eiropas Savienībā prioritāri aizsargājams biotops. Tie ir parasto ošu un melnalkšņu krastmalu meži upju ielejās vai krastmalu baltalkšņu meži, vai vītoli kokveida formu audžu joslas gar upēm. Biotops periodiski applūst, kad upēs vai strautos ir augsts gruntsūdens līmenis, tomēr, biotopam ne vienmēr ir jābūt tiešā saskarē ar ūdenstecēm, jo atbilstoša veģetācija veidojas arī gruntsūdens atslodze vietās, vietās ar augstu gruntsūdens līmeni utt. Biotopa izplatība līdz šim nav pilnībā noteikta. Nozīmīgākie faktori biotopa pastāvēšanai ir atvērums dinamika, veģetācijas applūšana, veidojot atbilstošu mikroreljefu un smilšu sanes. Biotopa pastāvēšanai būtisks atbilstošs hidroloģiskais režīms – pastāvīga vai periodiska applūšana. Biotops konstatēts 1.kv.1.nogabalā (10Vi57, šaurlapju ārenis) un 1.kv.12., 13., 14.nogabalā (Ba45B55, šaurlapju ārenis, A67Ba45B67, vēris, BP82, vēris). Teritorijā pārstāvēts 2.variants – vītoli *Salix spp.*, baltalkšņa *Alnus incana*, ievas *Padus avium* vai to dažāda mistrojuma krastmalu vai palieņu meži, un 3.variants – daļēji degradētā mežaudzē, ar samazinātu palu ietekmi. 1.kv.12., 13. un 14.nogabalā veikta izlases cirte, tomēr saglabāti vairāki veci, liela apjoma koki, atsevišķas lielas kritālas, sausokņi. Teritorijā konstatētas dabisko meža biotopu indikatorsugas.

Biotopi neatbilst Latvijas īpaši aizsargājamo biotopu kritērijiem, kas noteikti Ministru kabineta noteikumos Nr.350 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo biotopu veidu sarakstu". Pētāmajā teritorijā biotopu kvalitāte vidēja.

Konstatētas īpaši aizsargājamas putnu sugas

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2000. gada 14. novembra noteikumiem Nr. 396 "Noteikumi par īpaši aizsargājamo sugu un ierobežoti izmantojamo īpaši aizsargājamo sugu sarakstu", izpētes teritorijā un tās apkārtnē konstatētas 4 īpaši aizsargājamas putnu sugas.

Pēc dabas datu pārvaldības sistēmā "Ozols", portālā "Dabasdati" pieejamās informācijas, un teritorijas apsekošanas dabā, izpētes teritorijā un tās tiešā tuvumā konstatētas 4 īpaši aizsargājamas putnu sugas – baltais stārķis *Ciconia ciconia*, dzērve *Grus grus*, pelēkā dzilna *Picus canus* un brūnā čakste *Lanius collurio*.

1.3. TRANSPORTA UN INŽENIERTEHNISKĀ INFRASTRUKTŪRA

(1) Transporta infrastruktūra

Lokālplānojuma teritorija dienvidos tieši robežojas ar valsts vietējo autoceļu V50, Baltezers-Āņi-Lapmeži un dienvidrietumos ar pašvaldības autoceļu, bet uz rietumiem no teritorijas atrodas pašvaldības Katleru iela (skat. ... attēlu).

Pie dienvidrietumu robežas Katleru ielā ir esoša autobusu pietura. Pasažieru pārvadājumus ar autobusu veic SIA "Latvijas Sabiedriskais Autobuss" maršrutā Rīga-Ādaži-Podnieki-Alderī-Āņi-Podnieki-Ādaži, kas nodrošina autobusu satiksmi ar Rīgu.

(2) Inženiertehniskā infrastruktūra

Teritorija nav apbūvēta un tā ir esoša meža, pļavu un ūdeņu teritorija, teritorija nav nodrošināta ar apbūvei nepieciešamo inženiertehnisko infrastruktūru, kā arī to nešķērso nepieciešamie inženiertīkli, izņemot maģistrālo gāzes vadu. Tuvākie esošie maģistrālie inženiertīkli ir izbūvēti Katlera ielā- vidēja spiediena gāzes vads (d90), kanalizācijas vads (d200) un ūdensvads (d110) (daļai plānoto abonentu). Lokālplānojuma teritorijā pašlaik neatrodas AS „Sadales tīkls” piederošas elektropārvades līnijas un to objekti, bet Katleru ielā atrodas vidēja sprieguma 20 kV gaisvadu līnija.

Lokālplānojuma teritorija atrodas ārpus pašvaldības centralizētās siltumapgādes zonas, tādējādi tās nodrošināšana plānotajai apbūvei ir jārisina izvēloties lokālus risinājumus.

2. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI

2.1. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI ĀDAŽU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM UN CARNIKAVAS NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2018.-2028. GADAM

Spēkā esošajā Ādažu novada teritorijas plānojumā (apstiprināts ar domes 27.03.2018. lēmumu Nr.49 "Par Ādažu novada teritorijas plānojuma un Vides pārskata projekta apstiprināšanu un par saistošo noteikumu Nr.7 „Ādažu novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” izdošanu” (publicēts 13.04.2018. Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, Nr.74)), nekustamā īpašuma "Saulgoži", Āņos, Ādažu pag., Ādažu nov. (kadastra numurs 8044 012 0207) funkcionālais zonējums noteikts - Lauksaimniecības teritorija (L), Ūdeņu teritorija (Ū), Dabas un apstādījumu teritorija (DA1) un Transporta infrastruktūras teritorija (TR).

Plānots mainīt teritorijas plānojumā noteikto zonējumu Lauksaimniecības teritorija (L) uz Savrupmāju apbūves teritoriju (DzS1), kas ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve upēm un ezeriem piegulošā vai ar mežu klātā teritorijā.

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Savrupmāju apbūves teritorija (DzS3) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu

infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve upēm un ezeriem piegulošā vai ar mežu klātā teritorijā.

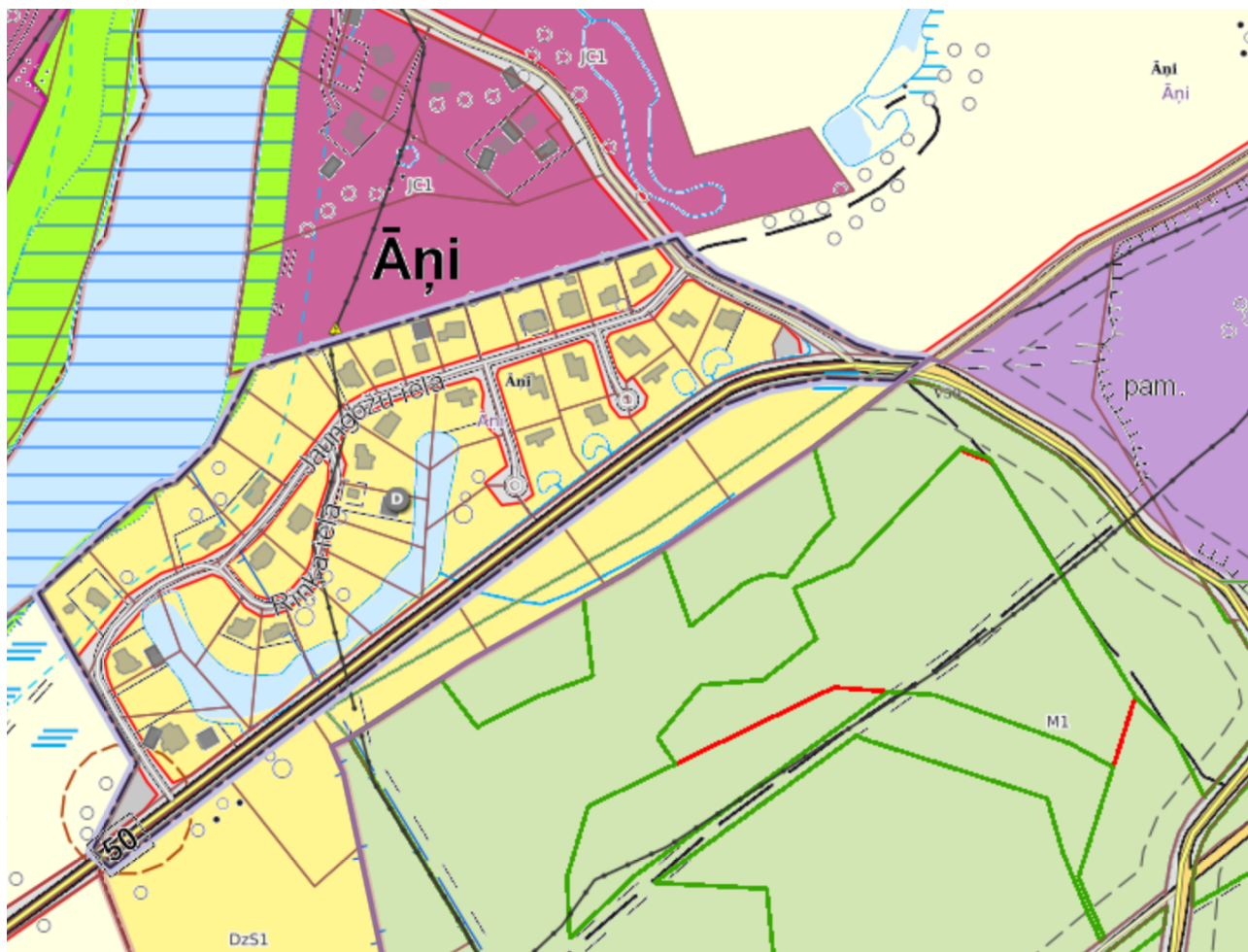
Teritorijas galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve (11001), izņemot dvīņu māju.

Minimālā zemes vienības platība ir noteikta 2500 m². Maksimāli atļautais apbūves blīvums ir 30%, brīvā zaļā teritorija 30-50%. Dzīvojamā ēka ar dzīvokļiem pirmajā stāvā jānovieto atkāpjoties 10 m no ielu/ceļu sarkanajām līnijām. Atļautā papildizmantošana: pirmsskolas bērnu iestāde, sociālā vai pārvaldes iestāde, sporta vai atpūtas objekts (tikai atsevišķā gruntsgabalā, ievērojot sabiedrisko ēku nosacījumus); finanšu, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts (atsevišķā gruntsgabalā, ievērojot komercobjektu nosacījumus); vieglās rūpniecības uzņēmums (atsevišķā gruntsgabalā, objektam nav nepieciešama atļauja darbam ar kaitīgām un piesārņojošām vielām (A un B kategorijas atļaujas), bez izmešiem, putekļiem, trokšņa, vibrācijas un smakas apkārtējā vidē).

2.2. DETĀLPLĀNOJUMI

Valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā geolativija.lv publicētā informācija (skatīt 18. attēlu) liecina, ka Detālplānojuma teritorijai piegulošajā teritorijā – rietumu pusē, ir veikta šī plānošanas līmeņa dokumentu izstrāde un realizācija.

Detālplānojums nekustamajam īpašumam „Jaungoži”, Āņos, Ādažu novadā (galīgā redakcija apstiprināta 2006. gadā), paredzēja nekustamā īpašuma “Jaungoži” sadali 43 (četrdesmit trīs) zemes vienībās no kurām trīsdesmit septiņas ir- savrupmāju dzīvojamās apbūves zona (DzS), divas ir- tehniskās apbūves zona (RT), trīs- jaukta dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves zona (JC), viena- apstādījumu teritorijas ZA (tā laika teritorijas plānojumu apzīmējumi). Plānojumā paredzētās ielas – Jaungožu un Riņķa ielas. Jaungožu iela ir teritorijai caurejoša iela kas savieno vietējās nozīmes valsts ceļu Baltezers-Āņi-Lapmeži ar Katleru ielu.



3. Attēls. Detālplānojuma "Jaungoži" teritorija, daļēji apbūvēta.

Detālplānojuma teritorijā esošajai apbūvei ir izveidota vietējā ūdensapgāde no dziļurbuma. Kanalizācijas ūdeņu centralizētai savākšanai izbūvētas attīrīšanas iekārtas. Apbūvei nodrošināta elektroapgāde un gāzes apgāde. Lielākā daļa zemes gabalu apbūvēta.

2.3. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI IZSTRĀDES STADIJĀ ESOŠAJAM ĀDAŽU NOVADA TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 2025.-2037.GADAM

Ādažu novada dome 2022. gada 23.novembrī pieņēma lēmumu Nr. 558 "Par Ādažu novada teritorijas plānojuma izstrādes uzsākšanu" un apstiprināja darba uzdevumu. Saskaņā ar Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 17.punktu apvienotajā pašvaldībām jauni teritorijas plānojumi jāizstrādā līdz 2025.gada 31.decembrim. Ādažu novada teritorijas plānojums tiks izstrādāts laika posmam no 2025.-2037. gadam.

Plānojuma 1.redakcijas sagatavošanas posmā 2022.gadā paredzēts:

- izvērtēt spēkā esošo Ādažu un Carnikavas novadu teritorijas plānojumu teritorijas izmantošanas un apbūvēs noteikumus;
- izvērtēt novada teritorijā spēkā esošos detālplānojumus un lokālplānojumus, sniedzot priekšlikumus to atcelšanai vai saglabāšanai;
- izstrādāt prasības dzīvojamās un publiskās apbūvēs izvietojumam teritorijās, kur konstatēts pieļaujamais trokšņa līmeņa pārsniegums;
- pārskatīt pašvaldības kompetencē esošās apgrūtinātās teritorijas un to aizsargjoslas;
- noteikt kritērijus teritorijām uzņēmējdarbības un ražošanas attīstībai;
- izstrādāt priekšlikumus ūdenssaimniecības aglomerācijām un risinājumiem ārpus tām;
- pārskatīt pašvaldības īpašumu perspektīvo izmantošanu un atbilstību pašvaldības funkciju vajadzībām;
- izstrādāt nosacījumus plānojuma īstenošanai – apbūves uzsākšanai, detālplānojumu un lokālplānojumu izstrādei;
- izvērtēt spēkā esošās pilsētas un ciemu robežas un sagatavot priekšlikumus izmaiņām, ja nepieciešams;
- izskatīt un izvērtēt institūciju nosacījumus, iedzīvotāju priekšlikumus un iesniegumus.

Lokālplānojuma izstrādes brīdī jaunā Ādažu novada teritorijas plānojuma 2025.-2037. gadam (turpmāk – Ādažu novada jaunais TP) izstrāde nav pabeigta.

3. RISINĀJUMU APRAKSTS UN PAMATOJUMS

3.1. TERITORIJAS APBŪVES IECERE UN TERITORIJAS APBŪVES NOSACĪJUMI

(1) Apbūves iecere un plānotie izmantošanas veidi

Lokālplānojuma izstrādes mērķis ir zemesgabala sadalīšana, lai veiktu jaunu savrupmāju būvniecību, jaunu ielu un inženiertīklu izbūvi. Lokālplānojuma priekšlikums maina, detalizē un konkretizē Ādažu novada TP paredzētos teritorijas izmantošanas veidus un aprobežojumus, nosakot prasības plānotajai izmantošanai un apbūvei. Mērķis ir panākt pievilcīgu, veselīgu un komfortablu dzīves telpu, integrētu dabā.

Lokālplānojuma teritorijā, saskaņā ar Ādažu novada TP atrodas Lauksaimniecības teritorija (L), Ūdeņu teritorija (Ū), Dabas, apstādījumu teritorija (DA1), Transporta infrastruktūras teritorija (TR) un lokālplānojuma priekšlikums paredz teritoriju attīstīt atbilstoši plānotajam funkcionālajam zonējumam- Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS3, DzS4), kā arī atļautā palīgizmantošana.

Lai nodrošinātu piekļūšanu katram jaunveidojamam zemesgabalam, plānota jaunu ielu izbūve, sarkano līniju robežās tās nosakot kā Tehniskās apbūves teritoriju (TA). Tehniskās apbūves teritorijā (TA) plānotas arī notekūdeņu attīrīšanas ietaises un dzeramā ūdens un ugunsdzēsībai nepieciešamā ūdens ieguvei paredzētais dziļurbums.

Saglabājamās arī Ūdeņu teritorija (Ū) un Dabas, apstādījumu teritorija (DA1).

Dzīvojamās platības zemes vienību teritoriju var izmantot līdztekus pamatizmantšanai arī sekojošiem palīgizmantšanām, ņemot vērā Ādažu novada TIAN 4.1.2.3. apakšpunktā minēto - Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003); Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002); Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

Tehniskās apbūves teritoriju (TA ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei. 4.8.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003); Transporta lineārā infrastruktūra (14002); Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

Realizējot lokālplānojuma risinājumus un ņemot vērā iecerētās apbūves izvietojuma zonas, abas plānotās "Savrupmāju apbūves teritorijas" (DzS3, DzS4)) kopā ar plānotajām ielām veidos vienotu publisko ārtelpu, bet savukārt saglabājamās meža teritorijas būs kā brīvās apbūves teritorijas (ar mazu koku skaitu) ainaviski papildinošas, telpiski sadalošas, norobežojošas un aizsargājošas teritorijas.

Plānotās apbūves izvietojumu un atmežojamās teritorijas ir plānots grupēt ap vecajām meža brauktuvmēm, tādējādi samazinot nepieciešamību pēc piebraucamo ceļu izbūves teritorijās kur ir esoši koki, kā arī samazinot atmežojamās un izcērtamās mežu platības kopumā, jo daļa plānoto apbūves gabalu paredzēta mežu teritorijās (DzS4) ar minimālo platību 3500 m2.

Plānojot jaunu apbūvi un/vai inženiertīklu izbūvi meža teritorijā, būvniecības dokumentācijā jāparedz teritorijas atmežošana, atbilstoši Meža likuma 41.panta prasībām. Atmežošana veicama saskaņā ar 18.12.2012. MK noteikumu Nr.889 "Noteikumi par atmežošanas kompensācijas noteikšanas kritērijiem, aprēķināšanas un atlīdzināšanas kārtību" prasībām. Lai veidotos ainaviski pievilcīga vide, iespēju robežās saglabāšanai jāparedz bioloģiski un ainaviski vērtīgākie koki, koku grupas un mežaudzes daļas. Plānotā apbūve risināma konkrētu būvniecības ieceru ietvaros, ņemot vērā lokālplānojuma risinājumus un tajā noteiktās prasības.

(2) Apbūves tehniskie parametri

Apbūves parametri ir noteikti, ņemot vērā Ādažu novada TIAN 4.1.2.4. apakšpunkta prasības un darba uzdevumu lokālplānojuma izstrādei nekustamajam īpašumam "Saulgoži" Āņos, Ādažu pagastā, Ādažu novadā (apstiprināts ar Ādažu novada pašvaldības domes 2023.gada 28. decembra lēmumu Nr. 485) plānotas divu veidu apbūves teritorijas- DzS3 lauksaimniecības zemēs ar maksimālo zemes gabala lielumu 2500 m2 un DzS4 meža teritorijās ar maksimālo zemes gabala lielumu 3500 m2.

Lokālplānojuma DzS3 risinājumos noteikts apbūves blīvums – 25 %, DzS4- 20%. Apbūves laukums vienā zemes vienībā nedrīkst pārsniegt 500 un 600 m2. Maksimālais stāvu skaits – 2 stāvi, nepārsniedzot 12 m ēkas kopējo augstumu. Katrā zemesgabalā tiek atļauts izvietot vienu dzīvojamo ēku un palīgēkas.

(3) Būvlaides un citi tiesību aktos noteiktie minimālie attālumi

Lokālplānojums nosaka būvlaide 10 m attālumā no ielas sarkanās līnijas.

Teritorija pašreizējā situācijā nav apbūvēta, tādēļ uz Lokālplānojuma teritoriju nav attiecināma iedibinātā būvlaide.

Pamatojoties uz MK noteikumu Nr. 240 132. punktu, jaunbūvējamās būves izvieto ne tuvāk par 4 m no zemes vienības robežām. Šo attālumu var samazināt, ja blakus esošā zemes vienība pieder tam pašam īpašniekam vai ja saņemts blakus esošās zemes vienības īpašnieka saskaņojums."

Tāpat jāņem vērā, ka ēkas un būves nedrīkst izvietot tuvāk par 10 m no ūdensnoteku kroles (augšmalas), kas attiecīgi sakrīt ar ekspluatācijas aizsargjoslas platumu koplietošanas ūdensnotekai.

(4) Zemes vienību veidošana

Detālplānojuma risinājumi paredz teritoriju sadalīt 49 jaunās zemes vienībās ar savrupmāju apbūvi, vienu zemes vienību, kas paredzētas plānotajām ielām (ielas sarkano līniju robežās) un plānoto inženierkomunikāciju izvietošanai, bet divas, dabas teritoriju un meža teritoriju– publiskās ārtelpas nodrošināšanai un teritorijas labiekārtošanai, kā arī ūdeņu teritoriju (?).

Ņemot vērā daļu teritorijas esošo izmantošanu (meža teritorija) lokālplānojumā paredzēto zemes vienību platība savrupmāju apbūvei ir noteikta 3500 m² (Ds4), ar mērķi saglabāt iespējami vairāk koku un koku grupas, dabisko vidi.

3.2. LABIEKĀRTOJUMS UN PUBLISKĀ ĀRTELPA

Teritorijas labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku un būvju projektēšanu un būvniecību. Labiekārtojuma elementi un mazās arhitektūras formas, apstādījumi, pielietotās koku, krūmu un augu sugas jāprojektē atbilstoši vides tradīcijām un grunts apstākļiem, ievērojot Ādažu novada TIAN nosacījumus.

Saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 240, publiskā ārtelpa ir sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai.

Ņemot vērā lokālplānojuma teritorijas izmantošanas mērķi un plānoto ēku skaitu, lokālplānojuma risinājumi paredz arī koplietošanas publisko ārtelpu. Plānoto ielu platība, ielu sarkano līniju robežās, ir 3,957 ha.

Lokālplānojuma risinājumi paredz teritorijas publiskai piekļuvei. Tās ir dabas apstādījumu teritorijas (DA1) un teritorijas ielu sarkanajās līnijās.

Kopā publiskas ārtelpas teritorija aizņem 8,060 ha vai ~25 % no visas lokālplānojuma teritorijas. Apbūvei paredzētos zemesgabalus atļauts iežogot atbilstoši Ādažu novada TIAN prasībām.

Sadzīves atkritumu savākšanai plānotās dzīvojamās mājas jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas konteineriem.

3.3. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

Piekļuve lokālplānojuma teritorijai ir paredzēta no Katlera ielas. Perspektīvē paredzēts arī pieslēgums Stempju ceļam.



4., 5., 6., 7. Attēli. Katlera iela. Skats no Katlera ielas uz lokālplānojuma teritoriju.

Ar lokālplānojumu ir noteikts plānoto jaunveidojamo ielu izvietojums lokālplānojuma teritorijā, lai varētu efektīvāk risināt zemesgabala sadali, nodrošināt piekļuvi visām plānotajām zemes vienībām un plānot apbūves izvietojumu.

Lokālplānojuma risinājumi ir izstrādāti atbilstoši Ādažu novada TIAN. Visas jaunveidojamās ielas tiek plānotas kā vietējas nozīmes ielas ar gājēju prioritāti un praktiski vienādiem ielu platumiem un šķērsprofilēm.

Plānotās ielas A taisnā posma platums starp ielas sarkanajām līnijām noteikts 12 m.

Plānotās ielas B platums starp sarkanajām līnijām arī noteikts 12 m, bet atšķiras komunikāciju izvietojums.

Plānotās ielas C taisnā posma platums starp ielas sarkanajām līnijām noteikts 11,5 m.

Plānotās ielas D taisnā posma platums starp ielas sarkanajām līnijām noteikts 7,5 m, jo brauktuve paredzēta piekļuvei Dabas apstādījumu teritorijai un nav paredzēta pastāvīgai braukšanai un komunikāciju izvietojumam.

Lokālplānojuma teritorijā, kā piebraucamā ceļa turpinājums, papildus noteikts inženierkomunikāciju koridors (maģistrālā ūdensvada un saimnieciskās kanalizācijas pieslēguma nodrošināšanai pie ciema centralizētās sistēmas), kā arī elektroapgādes tīkli.

Ielu krustojumos tiek noteikti redzamības brīvlauki, lai nodrošinātu redzamību un uzlabotu satiksmes drošību.

Lokālplānojumā projektētie autotransporta apgrīšanās laukumi noteikti ar diametru ne mazāk par 16m, ņemot vērā VSIA "Latvijas valsts ceļi" izsniegtos nosacījumus detālplānojuma izstrādei, kā arī vadoties no MK noteikumu Nr. 240 prasībām attiecībā uz strupceļa ielu garumu.

Nepieciešamais transportlīdzekļu novietņu skaits jānosaka katra zemesgabala apbūves būvniecības dokumentācijas ietvaros, paredzot tās konkrētajā zemesgabalā. Veicot jaunveidojamo ielu projektēšanu un izbūvi, jāievēro Ādažu novada TIAN, Latvijas būvnormatīvu un Latvijas valsts standartu prasības.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀ APGĀDE

Lokālplānojuma risinājumi paredz iespēju teritorijā izbūvēt nepieciešamos inženiertīklus un objektus, lai plānoto apbūvi nodrošinātu ar nepieciešamo inženiertehnisko apgādi atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī atbilstoši atbildīgo institūciju izsniegtajām tehniskajām prasībām. To izvietojums un pieslēgumi jāprecizē turpmākās projektēšanas procesā (būvniecības dokumentācijas izstrādes ietvaros), paredzot tehniski un ekonomiski izdevīgākos risinājumus. Vadoties no Aizsargjoslu likuma 33. un 34. panta prasībām, detālplānojumā netiek noteiktas un attēlotas plānoto inženiertehnisko tīklu un būvju aizsargjoslas, kas jānosaka un jāprecizē būvniecības dokumentācijā. Plānoto inženiertīklu izvietojumu skatīt Grafiskās daļas kartē „Savietotais inženiertīklu plāns”, kā arī ielu šķērsprofilos. Rezervējot inženiertīkliem nepieciešamo platību ielu šķērsprofilos, ievērotas Latvijas būvnormatīva „LBN 008-14 „Inženiertīklu izvietojums” un citu normatīvo aktu prasības.

Būvprojekti jāizstrādā saskaņā ar Latvijas būvnormatīviem (LBN), Latvijas valsts standartiem un saistošu, spēkā esošu normatīvo aktu prasībām, saskaņojot projektus noteiktajā kārtībā.

3.4.1. Ūdensapgāde un sadzīves kanalizācija

MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 nosaka, ka ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumus plāno, izvērtējot vides riskus un tehniski ekonomisko pamatojumu un atbilstoši paredzot centralizētas vai decentralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas.

Saskaņā ar Ādažu novada TP lokālplānojuma teritorija atrodas ārpus teritorijas, kurā jāierīko centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, jo tās tiešā tuvumā nav izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli.

Ņemot vērā gan attālumu no lokālplānojuma teritorijas līdz esošajai pieslēgumu vietai pie pašvaldības centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, izvirzītā prasība nodrošināt pieslēguma izbūvi pie esošās centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas nav tehniski

un ekonomiski pamatota. Pārredzamā nākotnē pašvaldības centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve lokālplānojuma teritorijas tuvumā nav plānota.

MK 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 nosaka, ka šādos gadījumos kā pagaidu risinājumu līdz centralizētu ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūvei var ierīkot vietējo ūdensapgādi un decentralizētas kanalizācijas sistēmas, paredzot pieslēgšanas iespējas centralizētajiem tīkliem pēc to izbūves. Pēc centralizēto ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūves pieslēgums tiem ir obligāts.

Saimnieciskā kanalizācija

Lokālplānojuma risinājumi paredz iespēju nākotnē nodrošināt plānoto savrupmāju apbūvi, izbūvējot paštecetes un spiedvadu sadzīves kanalizācijas sistēmu plānoto ielu sarkano līniju un plānotā inženierkomunikāciju koridora robežās ar pieslēgumu plānotajām un esošajām attīrīšanas iekārtām. Vienas attīrīšanas iekārtas atrodas blakus esošajā detālplānojuma "Jaungoži" teritorijā un to brīvo jaudu paredzēts izmantot lokālplānojuma teritorijas attīstības pirmajā posmā. Turpmākajiem attīstība posmiem paredzēts izbūvēt attīrīšanas iekārtas lokālplānojuma teritorijā.

Ūdensapgāde

Lokālplāna teritorijā paredzēts ierīkot centralizētos ūdensapgādes tīklus. Lokālplānojuma pirmajā posmā paredzēts izbūvēt ūdensvada tīklu, kurš tiks pieslēgts blakus esošajā detālplānojuma "Jaungoži" teritorijā esošajam artēziskajam urbumam, bet tālākajā attīstības posmā ierīkot ūdensapgādes urbumu centrālās ielas tālākajā galā, ielas lokveida kustības vidū, izbūvējot nepieciešamo ūdensvada tīklu plānoto ielu robežās. Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietu jānosaka atbilstoši 2004. gada 20. janvāra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 43 "Aizsargjoslu ap ūdens ņemšanas vietām noteikšanas metodika".

Ūdensvada ievadus ēkā/ēkās projektēt ar ūdensvada cauruli PN16Ø32/63, nodrošinot pieslēgumu teritorijā izbūvētajai ūdensvada maģistrālei. Atzarā no ūdensvada maģistrāles projektēt pazemes servisa izbīdni pirms katra privātīpašuma/ēkas sarkano līniju robežās; īpašumā (īpašnieka teritorijā) ūdensvada ievadā līdz 1,5m no žoga uzstādīt komercuzskaites mēraparātu (ūdens caurtecetes mērītāju) atbilstoši LR MK noteikumiem Nr.174.

Dzeramā ūdens patēriņu konkrētām dzīvojamām ēkām nosaka saskaņā ar būvnormatīvu LBN 221-15 „Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija” un LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves”.

Ugunsdzēsības ūdensapgāde

MK 30.04.2023. noteikumu Nr. 240 152. punkts nosaka, ka pilsētās un ciemos ārējai ugunsdzēsības ūdensapgādei paredz centralizētu ūdensapgādes sistēmu ar ugunsdzēsības hidrantiem un iespēju piekļūt ūdens ņemšanas vietai, kas iekārtota atbilstoši normatīvo aktu prasībām ugunsdrošības jomā, bet 153.punkts, ka ūdens ņemšanas vietas ugunsdzēsības vajadzībām norāda teritorijas plānojumā vai Lokālplānojumā.

Saskaņā ar LBN 222-15 noteikumiem vienlaicīgo ugunsgrēku skaits pieņemts - 1 (iedzīvotāju skaits līdz 1000 cilv.). Ūdens patēriņš ārējai ugunsdzēsībai saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" 5.tabulu ūdens daudzums viena ugunsgrēka dzēšanai ir 10 l/s (ēkas būvapjoms līdz 1000 m³ un līdz 2 stāviem).

Minētā būvnormatīva 17.punkts nosaka, ka apdzīvotās vietās un ražotnēs paredz ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi no ūdensapgādes sistēmas, ko parasti apvieno ar dzeramā ūdens vai tehniskā ūdens apgādi, bet noteikumu 18.punkts pieļauj, ka noteiktos gadījumos ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi drīkst paredzēt no atklātām (arī no dabiskām) ūdens tilpnēm vai slēgtiem ūdens rezervuāriem (neierīkojot centralizētu ūdensapgādes sistēmu).

Saskaņā ar LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves” 19.punktu, ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi var neparedzēt ārpus pašvaldības noteiktās centralizētās ūdensapgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas atsevišķām daudzdzīvokļu ēku un viensētu grupām, ja tur nav publisku vai ražošanas telpu, ja ne tālāk par 1000 m no tām atrodas ūdens ņemšanas vieta. Gadījumā, ja ugunsdzēsības

ūdens ņemšanas vieta atrodas tālāk par 1000 m, teritorijā vai tās tiešā tuvumā jāierīko pazemes ugunsdzēsības rezervuārs (pazemes tvertne), lai nodrošinātu ugunsdzēsības ūdensapgādi ne tikai lokālplānojuma teritorijai, bet arī tās tiešā tuvumā esošajām apbūves teritorijām.

Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm jānosaka ēku un būvju tehniskajos projektos saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” noteikumu prasībām un tā izpildei piemērojamiem standartiem.

3.4.2. Lietus ūdens kanalizācija un meliorācija

MK noteikumi Nr. 240 nosaka, ka visās apbūves teritorijās jānodrošina lietus ūdeņu un sniega ūdeņu novadīšanu no ielām, ceļiem, laukumiem un apbūves gabaliem, paredzot ūdeņu savākšanas sistēmas, bet, ja sistēmu nav iespējams pieslēgt pie esošajiem tīkliem, paredz lokālu risinājumu.

Meliorācijas kadastra datus nav informācijas par īpašuma “Jaungoži” meliorācijas sistēmām.

Lokālplānojuma risinājumi paredz lietus notekūdeņu savākšanu un to novadīšanu no brauktuvē, paredzot gar ielām ievalkas. To profils precizējams izstrādājot ielu projektu.

Zemesgabalos, veicot ēku projektēšanu, jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai un, ja nepieciešams, teritorijas drenāžai/nosusināšanai ēkas būvvietā, ņemot vērā plānoto ēku un būvju izvietojumu. Tā kā katrā zemesgabalā plānots saglabāt ne mazāk kā 60% zaļo teritoriju, lielākā daļa no lietus ūdeņiem infiltrēsies augsnē. Grunts līmeņa paaugstināšana saglabājama koku tiešā tuvumā nav pieļaujama, lai neizmainītos mitruma režīms teritorijā augošajiem kokiem. Veicot ēku projektēšanu jāparedz risinājumi papildus lietus ūdeņu savākšanai un izmantošanai, piemēram, teritoriju laistīšanai, kā arī jāizvērtē nepieciešamās reljefa izmaiņas ēkas būvniecības zonā. Atļauts ierīkot jaunus dīķus, ievalkas vai susinātājgrāvjus, ja tas nepieciešams papildus lietus notekūdeņu savākšanai. Būvniecības dokumentācijā var paredzēt arī citus, alternatīvus lietus notekūdeņu savākšanas, attīrīšanas un novadīšanas risinājumus atsevišķos zemesgabalos.

3.4.3. Elektroapgāde

Lai nodrošinātu lokālplānojuma teritorijā plānoto objektu elektroapgādi, teritorijā jāparedz attiecīgs elektroapgādes nodrošinājums.

Lokālplānojumā plānots izbūvēt līdz četrdesmit deviņām mājstāvvietām, katrai paredzot vienlaicīgo maksimālo slodzi 20 kW, ievadaizsardzības aparāta nominālo strāvu 32 A (projektēšanas gaitā iespējamās izmaiņas). Tas nozīmē, ka kopumā šīs teritorijas attīstībai nepieciešamā vienlaicīgā jauda plānota 100 kW (160 A).

Lokālplānojumā elektroapgāde plānota arī ielu apgaismojumam, notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm un dzīlurbūvēm ūdensapgādes nodrošināšanai.

Maģistrālā zemsprieguma tīkla izbūve un kabeļu sadaļu uzstādīšana būs iespējama tikai pēc ielas elementu nosprašanas dabā, veiktās trašu planēšanas līdz projektējamajām vertikālajām atzīmēm, bet uzskaites sadaļu uzstādīšana un slodzes pieslēgšana būs iespējama pēc konkrēto zemes gabalu ģenerālpilāna izstrādes un maģistrālo tīklu projekta precizēšanas.

Konkrēts nepieciešamās elektrojaudas aprēķins katrai ēkai atsevišķi, sadales skapju (sadales punktu) izvietojums un citi elektroapgādes objekti, kā arī 0,4 kV elektroapgādes tīkls jāparedz ēku un būvju būvprojektēšanas stadijā. Elektroenerģijas uzskaites sadalnes ar vienu vai diviem elektroenerģijas skaitītājiem var izvietot plānoto ielu sarkano līniju robežās, starp ielas sarkanās līnijas robežu (ne tuvāk par 0,6 m) un plānoto elektroapgādes kabeļu zonu.

Lokālplānojuma teritorijā paredzēta vieta ielas apgaismojuma kabeļu līnijai, nodrošinot plānotās jaunveidojamās ielas apgaismošanu diennakts tumšajā laikā. Tās izvietojums jāprecizē turpmākajā būvprojektēšanas posmā.

Turpmākajās rindkopās atspoguļota informācija atbilstoši AS „Sadales tīkls” prasībām izsniegtajos nosacījumos detālplānojuma izstrādei.

Elektroapgādes projektēšana un būvniecība ir īpaša būvniecība, kura jāveic saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi". Elektroenerģijas lietotāju elektroapgādes kārtību, elektroenerģijas tirgotāja un elektroenerģijas sistēmas operatora un lietotāja tiesības un pienākumus elektroenerģijas piegādē un lietošanā nosaka MK noteikumi Nr.

50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi". Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS "Sadales tīkls" notiek saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu "Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem".

Izstrādājamā lokālplānojuma aptverošajā teritorijā *atrodas* AS "Sadales tīkls" piederošie elektroapgādes objekti (0,23 –20) kV elektropārvades līnijas, a./st., TP u .c. elektroietaisies).

Enerģētikas likuma 24. panta (3) daļa nosaka, ka pašvaldība un energoapgādes komersants var vienoties par ielu apgaismojuma tīkla nodošanu attiecīgajai pašvaldībai valdījumā vai īpašumā. Enerģētikas likuma 19. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu – iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no pantā minētajiem nosacījumiem, t.sk. energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā. Enerģētikas likuma 191. pantā ir noteikts, ka energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai nosakāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi, un nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierīkoti, ievērojot šā likuma 19. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskaņo jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas spriedumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

MK 05.12.2006. noteikumu Nr. 982 „Enerģētikas infrastruktūras objektu aizsargjoslu noteikšanas metodika” (turpmāk tekstā – MK noteikumi Nr. 982) 3. punkts nosaka, ka elektrisko tīklu īpašnieks vai valdītājs vietās, kur elektrolīnija šķērso meža teritoriju, izveido un atbrīvo no kokiem un krūmiem elektrolīniju trases. Gaisvadu elektrolīnijas trases platums, kas nepārsniedz 4 m – 5 m platā joslā un no 6-20kV – 13 m platā joslā, savukārt kabeļlīnijām – 3 m platā joslā. Veicot darbus gaisvadu elektrolīniju vai pazemes kabeļu aizsargjoslās jāievēro MK noteikumos Nr. 982 noteiktās vides un cilvēku aizsardzības prasības. Minēto noteikumu 8.punkts nosaka - ja, veicot zemes darbus, juridiskās vai fiziskās personas konstatē kabeli, kurš nav norādīts darbu veikšanas tehniskajā dokumentācijā, tās pārtrauc zemes darbus un nodrošina kabeļa saglabāšanu, kā arī nekavējoties ziņo par to elektrisko tīklu īpašniekam vai valdītājam un vietējai pašvaldībai. Veicot darbus gaisvadu elektrolīniju vai pazemes kabeļu aizsargjoslās jāievēro noteikumos Nr.982 noteiktās vides un cilvēku aizsardzības prasības, kas apkopotas noteikumu nodaļā 2.2., 8.-11.punkts.

Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 16.pantam, aizsargjoslas gar pazemes elektrisko tīklu kabeļu līnijām un kabeļu kanalizāciju lokālplānojuma teritorijā jānosaka kabeļa līnijas katrā pusē, 1 m attālumā no kabeļu līnijas ass. Elektrisko tīklu aizsargjoslās jāievēro aprobežojumi kas noteikti Aizsargjoslu likuma 35.pantā (Vispārīgie aprobežojumi aizsargjoslās) un 45. pantā (Aprobežojumi aizsargjoslās gar elektriskajiem tīkliem).

Veicot jebkādus darbus/darbības aizsargjoslās, kuru dēļ nepieciešams objektus aizsargāt, tie jāveic pēc saskaņošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku. Zem ēku pamatiem kabeļa ieguldīšana nav atļauta. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu sarkano līniju robežām un veiktiem planēšanas darbiem.

Jaunu elektroietaišu pieslēgšana un atļautās slodzes palielināšana AS „Sadales tīkls” notiek atbilstoši Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumam „Sistēmas pieslēguma noteikumiem elektroenerģijas sistēmas dalībniekiem”.

3.4.4. Elektronisko sakaru tīkls

Lokālplānojuma risinājumi dod iespēju izbūvēt nepieciešamo elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trasi jaunveidojamās iekškvartāla ielas sarkano līniju robežās gadījumam, ja tiek izbūvēta elektronisko sakaru kabeļu kanalizācijas trase līdz lokālplānojuma teritorijai. Ņemot vērā, ka elektronisko sakaru tīkla ierīkošana nav prioritāra, lokālplānojuma risinājumos nav iekļauts priekšlikums jaunas trases izbūvei arī ārpus lokālplānojuma teritorijas, kā arī nav precizēta iespējamā pieslēguma vieta.

3.4.5. Siltumapgāde

Ēkas būvkonstrukcijas un siltumapgādes risinājumi jāizvēlas ņemot vērā ekonomiskos un vides faktorus, kā arī likumu „Par ēku energoefektivitāti”.

Kā piemērotākais kurināmais plānoto ēku siltumapgādei ir pieļaujams koks vai kokskaidu granulas/ briketes, elektrība vai cits kurināmā veids, atkarībā no izmantotās apkures sistēmas un tehnoloģijas, jo lokālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas.

3.5. ADRESĀCIJA UN NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LIETOŠANAS MĒRĶI

Saskaņā ar „Teritorijas attīstības plānošanas likuma” 31. panta (3) daļu, zemes vienību sadalīšana vai apvienošana saskaņā ar lokālplānojumu nav uzskatāma par lokālplānojuma īstenošanu.

Zemes vienību sadale uzsākama tikai pēc projektētās ielas vai tās posma nodošanas ekspluatācijā.

Lokālplānojuma teritorija atrodas Ādažu novada Āžu ciema teritorijā. Atbilstoši MK 29.06.2021. noteikumiem Nr. 465 „Adresācijas noteikumi” ciemu teritorijās ielai pēc tās izbūves piešķir nosaukumu saskaņā ar teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu (noteikumu 11.punkts), bet apbūvei paredzētajai zemes vienībai adresi piešķir līdz būvniecības ieceres saskaņošanai. Ja nepieciešams, adresi apbūvei paredzētajai zemes vienībai var piešķirt, veidojot jaunu zemes vienību (noteikumu 12.punkts).

Kā galvenie nekustamā īpašuma lietošanas mērķi detālplānojuma teritorijā, atbilstoši Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” nosacījumiem, pēc detālplānojuma īstenošanas ir nosakāmi:

* Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) vai Neapgūta Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600) – līdz plānotās apbūves realizācijai;

* Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (kods 0501);

* Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme – zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (kods 1101).

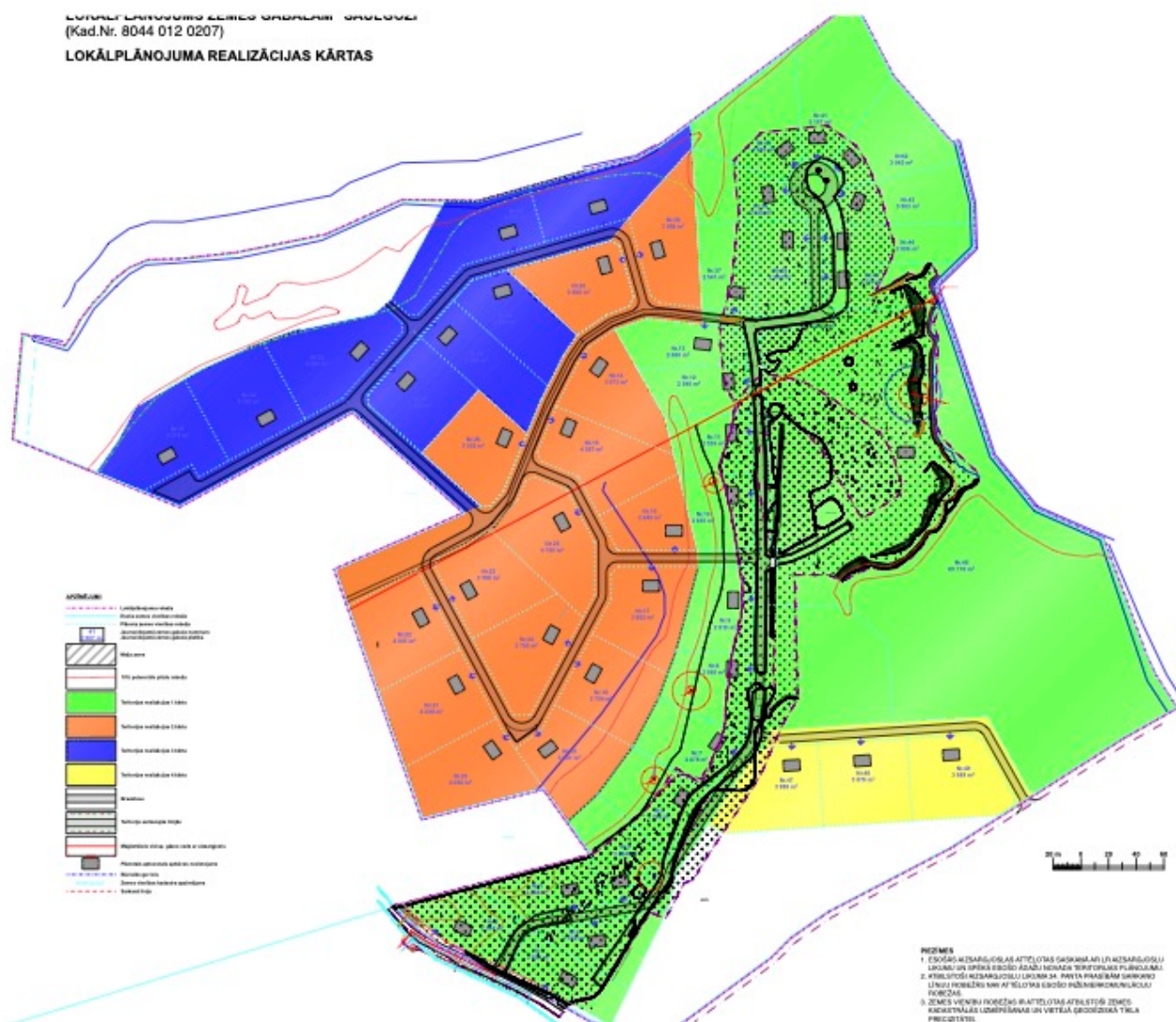
4. DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBA

Lokālplānojuma realizācija jāveic saskaņā ar administratīvo līgumu, kas tiek noslēgts starp Ādažu novada pašvaldību un lokālplānojuma izstrādes ierosinātāju pēc lokālplānojuma apstiprināšanas.

Pirms būvniecības procesa uzsākšanas lokālplānojuma teritorijā jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana. Saskaņā ar MK 30.06.2015. noteikumiem Nr. 334 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 005-15 „Inženierizpētes noteikumi būvniecībā” teritorijā jāveic inženierizpētes darbi. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatotas būvniecības dokumentācijas izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā. Pēc lokālplānojuma inženiertehniskās sagatavošanas darbu veikšanas vai to laikā, var uzsākt ārējo elektrotīklu izbūves (visai lokālplānojuma teritorijai) un plānoto ielu vai to posmu būvniecības dokumentācijas izstrādi. Lokālplānojuma risinājumus atļauts īstenot vienlaicīgi vai pa kārtām (skat. 8.attēlu). Lokālplānojuma risinājumi nosaka lokālplānojuma īstenošanas galveno posmu secību un apjomu, bet uzskaitīto kārtu īstenošanas savstarpējā secība var tikt mainīta. Lokālplānojuma īstenošanas kārtas atļauts sadalīt apakškārtās.

Lokālplānojuma īstenošanas I kārtā plānots izbūvēt plānotās ielas posmu ar pieslēgumu pie Katleru ielas, kas nepieciešams piekļuves nodrošināšanai pie detālplānojuma teritorijas un zemes vienībām Nr.1-13, 37-46 līdz apgriešanās aplim to ieskaitot, ielu tīklus. Plānota arī attīrīšanas iekārtas un artēziskā urbuma izbūve.

Ēku būvniecību plānotajās zemes vienībās atļauts uzsākt pēc attiecīgo zemes vienību izveides. Vienas detālplānojuma realizācijas kārtas ietvaros plānoto atsevišķu ēku un būvju būvniecību atļauts īstenot jebkurā secībā un apjomā. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.



8. Attēls. Lokālplānojuma realizācijas kārtas